土地估价报告

项目名称：绍兴兴虹化纤工业有限公司 31548.9 平方米土地使用权价格评估（绍兴市）

受托估价单位：海南正理土地评估有限公司

土地估价报告编号：（海南）正理[2006]土（估）字第 D415 号

提交估价报告日期：2006 年 12 月 7 日

第一部分　　摘要

一、估价项目名称

绍兴兴虹化纤工业有限公司31548.9平方米土地使用权价格评估

二、委托估价方:

名称:绍兴兴虹化纤工业有限公司

住所:绍兴市人民中路575号

法定代表人:李旭

经营范围:生产涤纶丝、涤纶纺织加弹、纺织品、针织品、纺织原料、纺织器材、纺机备品备件、经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

联系人:沈秀华

联系电话:0575－8620355　　传真:0575－8646229

三、估价目的

因待估宗地土地用途由工业出让土地改变为商业、住宅出让土地,为核定土地资产价值的需要提供价格参考依据。

四、估价基准日

2006年12月4日

五、估价日期

2006年12月4日至2006年12月7日

六、价格定义

此次估价对象共包括两宗地,土地总面积31548.9平方米,为位于绍兴市人民中路570号宗地(以下简称宗地A)及人民中路575号宗地(以下简称宗地B)两宗地,待估宗地的价格定义如下:

待估宗地现状用途为工业用地,规划用途均为商业、住宅用地,土地使用年限分别设定为商业及住宅用地出让最高使用年限40年、70年,容积率分别设定为1.0、1.3,委估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”(给水、排水、通电、通讯、通路),红线内“五通一平”(给水、排水、通电、通讯、通路、土地平整),评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(给水、排水、通电、通讯、通路),红线内土地平整。

故委估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 12 月 4 日，在设定的土地使用年限下的国有出让土地使用权价格。货币种类为人民币。

七、估价结果

评估土地面积：31548.9 平方米

平均单位面积地价：7780 元/平方米（取整）

评估总地价：24544.2170 万元

大写：贰亿肆仟伍佰肆拾肆万贰仟壹佰柒拾元整

（货币种类：人民币）

估价结果表

宗地编号	土地用途	土地单价（元/平方米）	土地面积（平方米）	土地总价（万元）
宗地 A	商业	22199	1274	2828.1526
	住宅	4611	5920.4	2729.8964
	小计		**7194.4**	**5558.0490**
宗地 B	商业	22199	4410	9789.7590
	住宅	4611	19944.5	9196.4090
	小计		**24354.5**	**18986.1680**
合计			**31548.9**	**24544.2170**
平均土地单价		**7780（取整）**		

土地估价结果详见土地估价结果一览表。

八、土地估价师签名

姓名　　估价师资格证号　　签章

王云松　　2004460007

（注册号 2005460004）

荣嘉娜　　2004460039

（注册号 2005460005）

九、土地估价机构

法定代表人:

海南正理土地评估有限公司

二〇〇六年十二月七日

附　　土地估价结果一览表

估价机构：海南正理土地评估有限公司　　估价报告编号：（海南）正理[2006]土（估）字第 D415 号

估价基准日：2006 年 12 月 4 日　　估价基准日的土地使用权性质：国有出让土地使用权

宗地编号	估价基准日的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地剩余使用年限（年）	土地单价(元/m^2)	面积（m^2）	土地总价(万元)
宗地 A	绍兴兴虹化纤工业有限公司	绍市国用（2003）字第 1-5462 号	人民中路 570 号	工业	商业、住宅	宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”。	宗地红线外“五通”，红线内土地平整。	商业：40 年	商业：22199	1274	2828.1526
								住宅：70 年	住宅：4611	5920.4	2729.8964
宗地 B	绍兴兴虹化纤工业有限公司	绍市国用（2003）字第 1-5463 号	人民中路 575 号	工业	商业、住宅	宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”。	宗地红线外“五通”，红线内土地平整。	商业：40 年	商业：22199	4410	9789.7590
								住宅：70 年	住宅：4611	19944.5	9196.4090
合计										**31548.9**	**24544.2170**

一、上述土地估价结果的限定条件

1、基础设施条件：“五通”是指给水、排水、通电、通讯、通路，“一平”是指土地平整。

2、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：参见估价报告中“其它需要说明的特殊事项”

海南正理土地评估有限公司

二〇〇六年十二月七日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

绍兴兴虹化纤工业有限公司

二、估价对象

此次估价对象共包括两宗地，土地总面积 31548.9 平方米，为位于绍兴市人民中路 570 号宗地（以下简称宗地 A）及人民中路 575 号宗地（以下简称宗地 B）两宗地。待估宗地现状用途为工业用地，规划用途均为商业、住宅用地，土地使用年限分别设定为商业及住宅用地出让最高使用年限 40 年、70 年，容积率分别设定为 1.0、1.3，委估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（给水、排水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、土地平整），评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（给水、排水、通电、通讯、通路），红线内土地平整。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

待估宗地的宗地编号、宗地名称、土地使用者、地理位置、土地用途、国有土地使用证编号、面积、土地权属性质及来源、登记时间、宗地号等详见下表。

估价对象土地登记状况一览表

宗地编号	国有土地使用证	土地使用者	座落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	终止日期	使用权面积(m2)	发证日期
宗地A	绍市国用（2003）字第1-5462号	绍兴兴虹化纤工业有限公司	人民中路570号	3-43-0-1	20.00-56.50	工业	/	出让	2053年4月27日	7194.4	2003年5月7日
宗地B	绍市国用（2003）字第1-5463号	绍兴兴虹化纤工业有限公司	人民中路575号	3-12-0-1	20.00-56.50	工业	/	出让	2053年4月27日	24354.5	2003年5月7日

（二）土地权利状况

委估宗地土地所有权属国家所有，土地使用者绍兴兴虹化纤工业有限公司于 2003 年 5 月 7 日以出让方式取得，并办理了《国有土地使用证》。在估价基准日，待估宗地未设定抵押、担保等他项权利，宗地产权清楚、来源合法。现委托方因土地用途由工业出让土地改变为商业、住宅出让土

地，为核定土地资产价值的需要，委托评估宗地在评估基准日的土地使用权价格。

（三）土地利用状况

委估宗地上已建有厂房及办公楼，在估价基准日，企业运转正常

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 地理位置

绍兴市位于浙江省中北部，地处长江三角洲南翼，浙江省中北部杭甬之间，历史悠久，名人荟萃，素有水乡、桥乡、酒乡、书法之乡、名士之乡的美誉，是首批国家级历史文化名城、首批中国优秀旅游城市，是长江三角洲南翼重点开发开放城市，是蔡元培、鲁迅、周恩来的故乡。绍兴市下辖绍兴县、诸暨市、上虞市、嵊州市、新昌县和越城区，面积 8256 平方公里，人口 434 万，其中市区面积 339 平方公里，人口 64 万。

2. 自然环境

绍兴处于中、北亚热带季风气候过渡地带，季风气候显著，四季分明，雨量充沛，日照丰富，湿润温和。“三大盆地”气候各具特色，局地性小气候资源丰富，但洪涝、干旱和低温冷害等常有出现。我市常年平均气温 16.5℃，极端最高气温 39.5℃，极端最低气温-10.1℃，≥10℃的活动积温在 5200℃以上，80%保证率为 4800℃以上，日平均气温稳定通过 10℃的初日常年平均出现在 4 月上旬中期. 常年降水量平均为 1438.9 mm，且分布不均，降水年变化呈双峰型且年际变化较大，即 3-6 月和 9 月为两个多雨季，7-8 月和 10 月至翌年 2 月为两个少雨季，最多年降水与最少年相差达 895.2 mm；年降水日数平均为 156.2 天。年日照时数平均为 1895.0 小时；年日照百分率为 42.5%。

3. 行政区划

绍兴市下辖绍兴县、诸暨市、上虞市、嵊州市、新昌县和越城区，面积 8256 平方公里，人口 434 万，其中市区面积 339 平方公里，人口 64 万。

4. 社会经济状况

据初步核算，2005 年全市 GDP 达 1440.48 亿元，按可比价比上年同期增长 13.3％，呈现较稳健的发展态势。其中，第一产业增加值 94.56 亿元，比上年增长 4.7%；第二产业增加值 878.83 亿元，增长 15.7%；第三产业增

加值 467.09 亿元，增长 10.9%。三次产业比由上年的 6.9：59.7：33.4 调整为 2005 年的 6.6：61.0：32.4。

从 GDP 各季增幅看，一季度增长 13.3%，二季度 13.7%，三季度增长 13.6%，全年增长 13.3%，从一季度到四季上下波动 0.4 个百分点。整体经济持续在高位平稳运行，经济总量呈逐季扩大趋势。全市人均 GDP 达 3.31 万元（按户籍人口计算），按现行汇率计算约 4043 美元。

市场物价小幅回升。全年居民消费价格总水平上涨 1.2%，其中居住类上升 5.0%，食品类上升 2.4%，烟酒及用品类上升 0.5%，医疗保健和个人用品类下降 0.2%。工业品出厂价格上涨 2.5%，原材料、燃料、动力购进价格上涨 7.5%。

财政收入稳步增长。2005 年实现财政总收入 150.56 亿元，同比增长 18.8%。其中地方财政收入 76.13 亿元，同比增长 19.8%，上划中央四税 74.43 亿元，同比增长 17.9%，占全市财政收入的近一半，为 49.4%。各主要税种均保持较快增长，增值税增长 16.0%，企业所得税和个人所得税增幅达到 22.9%和 21.0%，营业税增长 7.1%。

企业景气指数高位运行。据对全市 270 多家企业景气调查，四季度企业景气指数为 148.4，企业家信心指数为 137.1。从全年走势看，各季度景气指数均运行在较好景气区间，这表明我市企业运行质量整体向好，对宏观经济运行和自身发展趋势持续看好。

5. 房地产政策与房地产市场状况

近年来，随着绍兴市经济的不断发展，城市基础设施条件不断完善和土地使用制度改革，由传统的协议出让土地变为实行土地使用权的公开招标、拍卖、挂牌有偿使用，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范，土地出让、转让呈上升趋势，促进了地价的上升。

（二）区域因素

1. 区域概况

待估两宗地位于绍兴市越城区人民中路，距市级商服中心解放路约 400 米，距中兴路市级金融中心约 200 米。

2. 交通条件

待估宗地所在区域有人民路、中兴路、解放路、稽山路、环城东路、鲁迅路等主要道路，区域内道路四通八达，路网密度高，道路通达度好。

（1）公交便捷度。待估宗地所在区域有 K003 路等多路公交车经过，可通往市区各地，公交便捷度高。

（2）对外交通便利度。待估宗地距绍兴火车站约 4 公里，距汽车东站约 250 米，距杭州萧山机场约 40 公里。

3. 基础设施条件

（1）供水。区域由市自来水总公司供水，供水保证率较高。

（2）排水。区域内排水为雨污分流方式，排污管沿主要道路铺设，市政排水体系完备。

（3）供电。区域内供电管网采用地下铺设方式，供电保证率高。

（4）通讯。区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路为地下管道铺设，通讯线路畅通。

（三）个别因素

1. 宗地位置

待估宗地位于绍兴市越城区人民中路 570 号、575 号，两宗地被人民路分隔开，东侧为稽山路与人民路的十字交叉路口，交通便利。

2. 面积、形状、用途及容积率

待估两宗地土地总面积为 31548.9 平方米。宗地 A 面积 7194.4 平方米，近似梯形，形状较规则，其中临街商业用地面积 1274 平方米，容积率 1.0，不临街的住宅用地面积 5920.4 平方米，容积率 1.3。宗地 B 面积 24354.5 平方米，近似矩形，形状较规则，其中临街商业用地面积 4410 平方米，容积率 1.0，不临街的住宅用地面积 19944.5 平方米，容积率 1.3。

3. 地形及地质条件。待估宗地地形平坦，地质状况较好，对宗地利用无影响。

4. 土地使用年限。待估两宗地设定土地用途为商业、住宅出让土地，土地使用年限分别设定为商业、住宅出让最高使用年限 40 年、70 年。

5. 基础设施状况。待估宗地基础设施条件已达到宗地红线外“五通”（给水、排水、通电、通讯、通路），宗地红线内“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、土地平整），估价设定的基础设施开发程度为宗地红线外“五通”，红线内土地平整，宗地内“五通”的开发费用不计算在本次评估的地价内。

6. 最高最佳使用。根据估价人员对绍兴市区房地产市场的调查，待估

宗地的最佳开发利用方式为：临街部分建设商业楼，不临街部分建设住宅楼。本次评估按宗地的以上最高最佳使用进行设定。

第三部分　估价结果及其使用

一、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规及技术规范

1.《中华人民共和国土地管理法》

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》

3.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18408-2001）

4.《土地估价报告规范格式（2001）》

（二）地方人民政府及有关部门颁布的条例、通知、文件、办法等。

1.《浙江省土地管理条例》

2.绍兴市人民政府文件绍政发〔2004〕39号《绍兴市人民政府关于公布绍兴市区基准地价的通知》

（三）委托方提供的资料及评估方现场勘察调查、收集的资料。

1.《土地价格评估委托书》

2.企业法人营业执照复印件

3.组织机构代码证复印件

4.《国有土地使用证》（绍市国用（2003）字第1-5462号、1-5463号）复印件

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用的所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据地价评估技术规程及

委估宗地的具体情况主要遵循以下原则:

1. 最有效使用原则。

2. 替代原则。

3. 协调原则

4. 预期收益原则。

5. 需求与供给原则

（二）估价方法

1. 土地估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的以及各种估价方法的特点和适用范围等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市发育状况，并结合项目的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。待估宗地的土地估价可采用基准地价系数修正法、假设开发法。

2. 土地估价的技术路线

（1）基准地价系数修正法

基准地价是按照城镇不同的土地级别或均质区段分别评估的商业、居住、工业等各用地类型的土地使用权单位面积平均价格。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

（2） 假设开发法

假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、管理费、利息、利润、税金和销售税费等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

基本公式为:

楼面地价 = 开发完成后楼价 - 建安工程费 - 专业费 - 管理费 - 利息 - 利润 - 购地税费 - 销售税费

（三）估价结果

评估土地面积：31548.9 平方米

平均单位面积地价：7780 元/平方米（取整）

评估总地价：24544.2170 万元

大写：贰亿肆仟伍佰肆拾肆万贰仟壹佰柒拾元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果详见下表。

土地估价结果表

宗地编号	土地用途	土地单价（元/平方米）	土地面积（平方米）	土地总价（万元）
宗地 A	商业	22199	1274	2828.1526
	住宅	4611	5920.4	2729.8964
	小计		**7194.4**	**5558.0490**
宗地 B	商业	22199	4410	9789.7590
	住宅	4611	19944.5	9196.4090
	小计		**24354.5**	**18986.1680**
合计			**31548.9**	**24544.2170**
平均土地单价		**7780（取整）**		

三、需要特殊说明的事项

（一）估价的假设和前提条件

1. 在估价基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2. 土地使用者合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

3. 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定年期内经营管理的正常进行、持续发展。

5. 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

6. 根据估价人员对绍兴市区房地产市场的调查，待估宗地的最佳开发利用方式为：临街部分建设商业楼，不临街部分建设住宅楼。由于委托方未能提供待估两宗地的详细规划指标，评估参照绍兴市区房地产开发的一般状况，设定规划指标。其中设定商业用地使用年限为 40 年，容积率为 1.0，建筑密度为 100%，里地线为 14 米；居住用地土地使用年限为 70 年，容积率为 1.3，建筑密度为 33%，分用途的土地面积由估价人员根据宗地图进行测量计算得到。如以上设定的条件与政府相关部门最终的批复有出入，评

估报告应做适当调整或重新评估。

7. 本次评估的价格是指待估宗地规划为商业、住宅用途后“五通一平”的出让土地使用权价格，不是目前工业利用现状用途的价格，也不包括地上建筑物、附属物及宗地内基础设施开发费用的价值。

8. 委托方提供资料属实。

9. 评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，国家实行房地产价格评估制度。房地产交易必须经过房地产评估机构评估，出具的评估报告及结果以此产生相应法律效力。

2. 评估报告仅为委托方因土地用途由工业出让土地改为商业、住宅出让土地，核定土地资产价值的需要提供价格参考依据，用于其他目的，本报告无效。

3. 评估结果有效期自评估基准日起半年内有效。

4. 本评估报告及结果仅供委托方使用，海南正理土地评估有限公司对估价报告书拥有解释权。

5. 任何违规使用本估价报告及估价结果造成的不良后果、责任自负，给受托方造成的不良影响的，受托方保留依法追究权利。

（三）需要特殊说明的事项

1. 本报告评估的土地价格是估价对象在估价基准日 2006 年 12 月 4 日的现状价格，随着时间的推移及土地市场情况的变化，该价格应做适当的调整或重新评估。

2. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的出让土地使用权价格，若待估宗地的土地权利状况、开发利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）资料来源说明

1. 土地权属及规划利用等资料由委托方提供。

2. 土地利用现状资料由评估人员现场勘察取得。

（五）其它说明

1. 未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或一部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

2. 本报告采用的部分资料为委托方提供，由委托方对其合法性、真实性、准确性负责，如因委托方提供的资料数据失实而造成估价结果偏差，其后果由委托方负责。

3. 报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以土地管理部门颁发的《国有土地使用证》为准。

（六）土地估价结果有效条件

评估结果有效期自评估基准日起半年内有效。

第四部分　附件（以下为复印件）

一、土地评估委托书

二、《国有土地使用证》

三、委托方《企业法人营业执照》

四、受托估价方《企业法人营业执照》

五、受托估价方《土地估价机构资质证书》

六、参加评估人员资格证书

七、估价对象照片